

Экономика

Рынки коммерческой недвижимости

Офисный сегмент

Торговый сегмент

Складской сегмент

Гостиничный сегмент

Рынок жилой элитной недвижимости

Основные выводы



Обзор рынка Екатеринбурга



Содержание

Экономика	3
Рынки коммерческой недвижимости	4
Офисный сегмент	5
Торговый сегмент	6
Складской сегмент	7
Гостиничный сегмент	9
Рынок жилой элитной недвижимости	10
Основные выводы	12

Экономика

Основные социально-экономические показатели Свердловской области

Показатель	Значение	Место в Уральском федеральном округе по данному показателю*
Население (2007 г., тыс. чел.)	4396	1
Валовый региональный продукт (2007 г., млрд руб.)	806	2
Оборот розничной торговли (2007 г., млрд руб.)	392,6	2
Инвестиции в основной капитал (2007 г., млрд руб.)	187,2	2
Экспорт (янв.-сент. 2007 г., \$ млрд)	6,7	2
Среднемесячная номинальная заработная плата (дек. 2007 г., тыс. руб.)	18,3	2
Темпы роста валового регионального продукта (2007 г. к 2006 г., %)	108,6	3
Индекс промышленного производства (2007 г. к 2006 г., %)	110,1	1
Реальные денежные доходы (2007 г. к 2006 г., %)	117,9	1

* При сопоставлении показатели по Тюменской области брались с учетом автономных округов.

Источник: Росстат, региональные органы статистики

Город Екатеринбург с населением 1,3 млн чел. является столицей, экономическим и промышленным центром не только Свердловской области, но и Уральского федерального округа. Екатеринбург однозначно доминирует в экономике Свердловской области. На него приходится примерно 20% произведенной продукции обрабатывающей промышленности, 40% занятых в экономике и более 60% оборота розничной торговли области.

Основные положительные характеристики области и города

- Свердловская область – это одна из крупнейших региональных экономик в России. По многим экономическим показателям (включая промышленное производство, объем иностранных инвестиций, оборот розничной торговли). Свердловская область устойчиво входит в первую десятку в России.
- Регион выделяется развитым промышленным сектором (сюда относятся металлургическое производство, машиностроение, химическое производство). Около 50 видов отечественной промышленной продукции производятся исключительно в Свердловской области. Среди крупных местных предприятий – «Уралмаш», «Уральская горно-металлургическая компания», «Уральский турбинный завод» и многие другие.

- Екатеринбург признается в качестве не только экономического, но и общественного центра. В городе действуют консульства таких стран как США, Великобритания, Германия. В 2009 году в городе пройдет саммит Шанхайской организации сотрудничества, что является беспрецедентным событием для российских региональных городов.
- Относительно развитый финансовый сектор способствует ускорению экономических процессов.

В Екатеринбурге на данный момент представлены крупнейшие российские и иностранные банки (ВТБ, «Росбанк», BSGV, Citibank, Raiffeisenbank и др.). На 1 октября 2007 года накопленный объем задолженности составил \$11,2 млрд по кредитам, выданным юридическим лицам, и \$4,2 млрд по кредитам выданным физическим лицам.

- Достаточно высокие кредитные рейтинги Свердловской области стимулируют привлечение инвестиций. Рейтинговым агентством Standard & Poor's области присвоен рейтинг BB по обязательствам в иностранной валюте со стабильным прогнозом (для сравнения аналогичные рейтинги имеют Башкортостан и Самарская область).



Торговый и деловой центр
«Европа»

Основные факторы риска

- Сложная экологическая ситуация, которая является обратной стороной мощного промышленного сектора.
- Ухудшение криминогенной ситуации. В последние годы число зарегистрированных преступлений в Екатеринбурге постоянно росло.
- Отрицательный естественный прирост населения, который имеет место и в городе Екатеринбурге, и в Свердловской области.

Рынки коммерческой недвижимости

Основные индикаторы рынков коммерческой недвижимости Екатеринбурга

Индикатор	Офисный сегмент (класс А, В)	Профессиональные торговые центры	Складские комплексы (класс А, В)	Гостиничный сегмент (3–5*)
Объем качественного предложения на 2007 г. (м ²)*	245 000	341 000	235 000	1185
Объем заявленных проектов на 2008–2011 гг. (м ²)*	300 000	399 000	1 600 000	1200
Диапазон ставок аренды в качественном сегменте (\$/м ² /год)**	575–1200	150–3000	100–140	3520–6760

*Для офисного и торгового сегмента – арендуемая площадь, для складского сегмента – общая площадь, для гостиниц – номерной фонд.

**Для гостиниц – средняя стоимость размещения, стандартный номер (руб./сутки).

Источник: Knight Frank Research, 2008

Офисный сегмент

Ключевые офисные проекты в Екатеринбурге

Название Класс А	Общая площадь (м ²)	Арендуемая офисная площадь (м ²)	Срок сдачи
«Антей»	108 470	40 500	2009
Торгово-офисный центр на ул. Радищева*	37 300	30 000	2009
«Онегин Плаза»*	60 000	19 200	2008
Центр Международной Торговли Екатеринбург, 2-я очередь	51 000	8400	2008

*Консультантом выступает Knight Frank.

Источник: Knight Frank Research, 2008

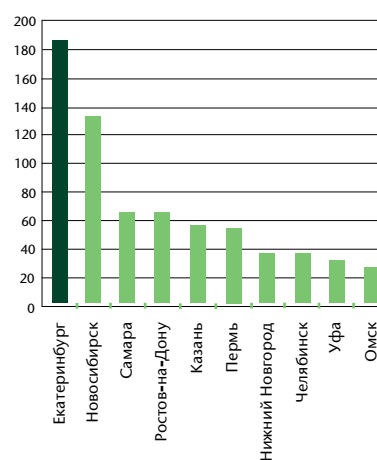
Ключевые факторы, определяющие развитие рынка

- Функционирование ряда крупных производственных предприятий стимулирует развитие посреднического сектора (консалтинг, юридические и иные услуги).
- В городе активно работают ведущие иностранные компании, которые, как правило, предпочитают располагаться в высококлассных бизнес-центрах. На данный момент в Екатеринбурге уже открыты офисы таких фирм, как Apple, Siemens, Schneider Electric, KPMG, Ernst&Young и многих других.
- В Екатеринбурге реализуется стратегический проект «Деловые центры Екатеринбурга». В рамках проекта за период 2006–2015 гг. при всемерном содействии правительства предлагается привлечение частных инвестиций в строительство 44 офисных центров общей площадью около 2,4 млн м².

Краткая характеристика рынка офисной недвижимости

- По показателю обеспеченности офисными площадями Екатеринбург является лидером среди региональных городов-миллионников. При этом он значительно уступает развитому московскому рынку. К примеру, в Москве данный показатель в 2007 г. составил 670 м² на 1 тыс. чел. против 186 м² на 1 тыс. чел. в Екатеринбурге.
- Основная часть рынка офисной недвижимости по прежнему относится к некачественному сегменту. На офисные центры класса А и В приходится лишь 10% предложения.
- В Екатеринбурге реализуются крупные комплексные проекты застройки территорий, предполагающие формирование целых деловых кварталов. Сюда относятся район «Академический» (общая площадь офисной недвижимости 500 тыс. м²), проект «Екатеринбург-Сити» (320 тыс. м² офисов), район «Итальянский квартал» (250 тыс. м² офисов).

Обеспеченность современными
офисными площадями в городах-
миллионниках (м² на тыс. чел.)



Источник: Knight Frank Research, 2008

- Проведенный компанией Knight Frank анализ спроса показал, что 68% существующего спроса на офисы класса А обеспечивают московские и иностранные компании.
- Для Екатеринбурга характерен один из самых высоких среди региональных городов уровень ставок продажи и аренды на качественные офисные помещения. Максимальные предложения на аренду площадей в строящихся в бизнес-центрах доходят до \$1 200 за \$/м²/год (без НДС и операционных расходов).



Торгово-офисный центр
на ул. Радищева

Торговый сегмент

Ключевые проекты профессиональных торговых центров в Екатеринбурге

Название	Девелопер	Общая площадь (м ²)	Срок сдачи
МФК RED Group	RED Group	95 000	2009–2010
Гринвич, 3-я очередь	Малышева-73	84 000	2008
Магнит	Олимп	40 900	2009
«Европа»*	Авангард-Строй	35 000	2008
Fashion Center	Олимп	13 055	2009

* Консультантом проекта выступает Knight Frank.

Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые факторы, определяющие развитие рынка

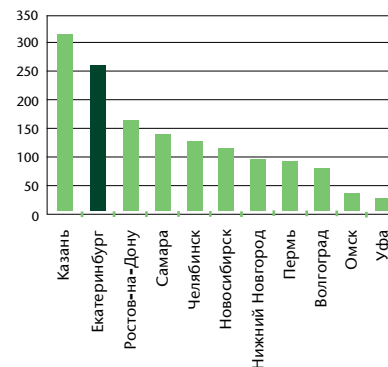
- Базисом развития экономики региона остается промышленное производство, потребительский сектор развивается стабильными, но не сверхвысокими темпами. Так в 2007 году доля сектора услуг в ВРП составила 51,7%, а в 2010 году, по прогнозам местных властей, она увеличится лишь на 0,7 процентных пункта.
- В Свердловской области ожидаются позитивные изменения в уровне жизни населения. По прогнозам правительства области, к 2010 г. средняя заработная плата в регионе почти удвоится по отношению к 2007 году и составит 29,6 тыс. руб. Для сравнения, по прогнозам Минэкономразвития России, средняя заработная плата по стране на 2010 год будет составлять менее 22 тыс. руб.
- Реализация местными властями проекта по созданию в Екатеринбурге центральной торговой зоны города (ЦТЗ) дополнительно стимулирует развитие рынка торговой недвижимости. Рассматриваемая программа предполагает к 2014 году рост показателя обеспеченности торговыми площадями (всех классов) до 1 600 м² на 1 тыс. чел.

Рост конкуренции среди профессиональных торговых центров заставляет многих девелоперов проводить реконцепцию своих объектов.

Краткая характеристика рынка торговой недвижимости

- Екатеринбург является одним из наиболее развитых региональных рынков торговой недвижимости. Среди региональных городов-миллионников по показателю обеспеченности торговыми площадями Екатеринбург уступает лишь Казани. В настоящее время в городе функционирует 15 профессиональных торговых центров общей площадью 399 000 м².
- В структуре предложения доля полупрофессиональных объектов неуклонно снижается и на данный момент составляет не более двух третей от общего объема предложения площадей в торговых центрах.
- В 2007 году на рынок вышли новые качественные проекты. В качестве примера можно привести открытие торгового центра «Рок-н-молл» общей площадью 66 300 м².
- Рост конкуренции среди профессиональных торговых центров заставляет многих девелоперов проводить реконцепцию своих объектов. На сегодняшний день в Екатеринбурге заявлены планы реконцепции 8 торговых центров.
- Арендные ставки в современных торговых центрах Екатеринбурга для якорных арендаторов находятся в диапазоне \$100–350 за \$/м²/год. Для арендаторов торговой галереи они доходят до \$3000 за \$/м²/год.

Обеспеченность площадями в современных торговых центрах в городах-миллионниках (м² на тыс. чел.)



Источник: Knight Frank Research, 2008

Складской сегмент

Ключевые складские проекты в Екатеринбурге

Название	Девелопер/инвестор	Общая площадь (м ²)	Срок сдачи
Терминал «Чкаловский»	«Гефест»	250 000	н/д
Логистический парк «Пышма», 2-я и 3-я фазы	ИПГ «Евразия»	195 000	2008
Parkridge Yekaterinburg	Parkridge Holdings	150 000	н/д
Megalogix «Екатеринбург»	Raven Russia/ «Авалон»	до 350 000	IV кв. 2009

Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые факторы, определяющие развитие рынка

- Екатеринбург расположен на основном транзитном пути, соединяющем Западную часть России с Сибирью и Дальним Востоком. Главное преимущество данного транзитного пути (Москва – Казань – Екатеринбург – Тюмень – Омск – Новосибирск) в том, что он ни разу не пересекает границ сопредельных государств.
- Центральное положение в пределах Уральского федерального округа позволяет использовать Екатеринбург в качестве распределительного центра для обслуживания соседних городов (Челябинск, Пермь, Тюмень, Курган).
- Высокая потребительская и деловая активность в самом Екатеринбурге обеспечивает постоянную поддержку спроса на складские помещения.

Краткая характеристика рынка складской недвижимости

- На рынке складской недвижимости Екатеринбурга продолжает доминировать некачественное предложение (склады класса C, D), которое на данный момент составляет примерно 760 000 м². В то же время, при условии реализации запланированных на ближайшие несколько лет проектов современных складских комплексов, их доля в структуре предложения должна значительно вырасти.
- Основным событием 2007 года стало открытие одной из фаз логистического парка «Пышма» общей площадью 85 000 м².
- Большое число существующих промышленных помещений открывает широкие возможности для параллельного развития редевелопмента наряду с возведением новых объектов.
- Исследование, проведенное компанией Knight Frank, показало, что основной спрос на качественные складские помещения в Екатеринбурге предъявляют логистические компании (порядка 50% в натуральном выражении). Далее следуют розничные сети: продуктовые ритейлеры и операторы DIY.
- Арендные ставки на качественные складские помещения находятся на уровне, сопоставимом с уровнем развитого московского рынка. Так арендовать склад класса В можно по ставке от \$100–125 за \$/м²/год, а запрашиваемые ставки на класс А достигают \$140 \$/м²/год (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей).

Структура предложения на рынке складской недвижимости Екатеринбурга (по площади)



Источник: Knight Frank Research, 2008

Исследование, проведенное компанией Knight Frank, показало, что основной спрос на качественные складские помещения в Екатеринбурге предъявляют логистические компании.

Гостиничный сегмент

Основные показатели

Общее количество действующих гостиниц	46
Объем номерного фонда, номеров	3130
Общее количество действующих гостиниц категории 3–5*	21
Объем номерного фонда в гостиницах категории 3–5*	1185
Количество гостиниц, открытых в 2007 г.	12
Объем номерного фонда в гостиницах, открытых в 2007 г.	460
Количество гостиниц, планируемых к вводу в 2008 г.	10
Объем номерного фонда в гостиницах, планируемых к вводу в 2008 г.	665
Средний уровень загрузки, %	65–68

Источник: Knight Frank Research, 2008

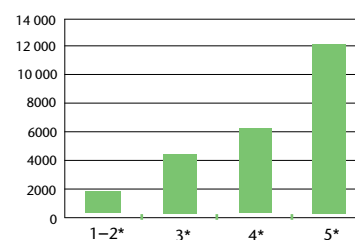
Ключевые факторы, определяющие развитие рынка

- Количество приезжающих в Екатеринбург туристов растет ежегодно. В 2007 г. город посетили 675 000 туристов, что почти в 2 раза больше, чем за 2006 г. Этому во многом способствует активное развитие аэропорта «Кольцово», пассажиропоток в котором в 2007 г. впервые за последние 15 лет превысил 2 млн человек. Основная часть въездного туристического потока формируется за счет бизнес-туристов.
- В течение последних 5 лет в гостиничную отрасль города привлекаются значительные инвестиции, что позволило местному гостиничному рынку стать наиболее развитым во всем Уральском Федеральном Округе.

Краткая характеристика рынка гостиничной недвижимости

- В настоящее время в Екатеринбурге функционируют 46 гостиниц с общим номерным фондом 3130 номеров. К категории 3–5* можно отнести 21 отель с номерным фондом 1185 номеров.
- В Екатеринбурге на сегодняшний день действует одна гостиница под управлением международного оператора – Park Inn Ekaterinburg.
- Местным гостиничным рынком активно интересуются крупнейшие иностранные игроки. Так, в 2008 г. на рынок Екатеринбурга выйдет один из самых известных мировых операторов – Hyatt Hotels с 5* отелем Hyatt Regency. Кроме того, в этом году в городе должен открыться первый в России отель компании Wyndham Hotel Group. Это будет гостиница категории 4*, рассчитанная на 156 номеров. Объект будет функционировать под брендом Ramada.

Средняя стоимость размещения в гостиницах Екатеринбурга по категориям



Источник: Knight Frank Research, 2008

- В последние годы предложение на гостиничном рынке Екатеринбурга росло в основном за счет открытия небольших отелей категории 3* с номерным фондом не более 50 номеров.
- Учитывая активное развитие сегмента гостиничной недвижимости в Екатеринбурге, можно предположить, что к 2010 г. удастся ликвидировать дефицит гостиничных номеров.

Рынок жилой элитной недвижимости

Основные проекты жилых комплексов бизнес-класса

Название	Район	Срок сдачи
ЖК «Премьер»	Автовокзал	III кв. 2008
ЖК «Бажовский»	Центр	2-я очередь – II кв. 2008
ЖК «Адмиралтейский»	Центр	1-я очередь – III кв. 2008
ЖК «Ясная Поляна»	Юго-Западный	III кв. 2008

Источник: Knight Frank Research, 2008

Ключевые факторы, определяющие развитие рынка

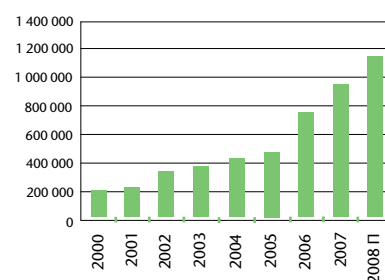
- Потенциальный спрос на жилье определяется двумя факторами:
Екатеринбург – город-миллионник – один из немногих в России городов с положительным демографическим ростом, а также достаточно высоким средним уровнем благосостояния населения – зарплаты сопоставимы с московскими.
- Негативное влияние на развитие рынка жилья оказывает высокий уровень монополизации строительного рынка, существующие проблемы с выделением земельных участков на фоне острой нехватки жилья в городе, что как следствие, ведет к завышению цен на строящееся жилье.

Краткая характеристика рынка жилой недвижимости

Ситуацию на рынке жилья в Екатеринбурге характеризуют следующие параметры:

- 35–45% населения не удовлетворены своим жильем и хотели бы приобрести новое.
- Объем строительства жилья растет, но и растет количество вынужденно замороженных строительных площадок. Объяснение этому – превышение стоимости м² жилья над ценовыми ожиданиями потенциальных покупателей жилья эконом-класса и несоответствие предлагаемого качества жилья предпочтениям платежеспособных потребителей.

Динамика объемов строительства в 2000–2008 гг. в Екатеринбурге (м²)



Источник: Knight Frank Research, 2008

Коммерческие условия

Основные проекты жилых комплексов бизнес-класса

Сегмент рынка	Средние цены в декабре 2007 г. (руб/м ²)	Мин. цена предложения в декабре 2007 г. (руб/м ²)	Макс. цена предложения в декабре 2007 г. (руб/м ²)	Рост средних цен в 2007 г. (%)
Первичный	55 300	33 000	120 000	+2
Вторичный	64 060	45 000	246 000	+1

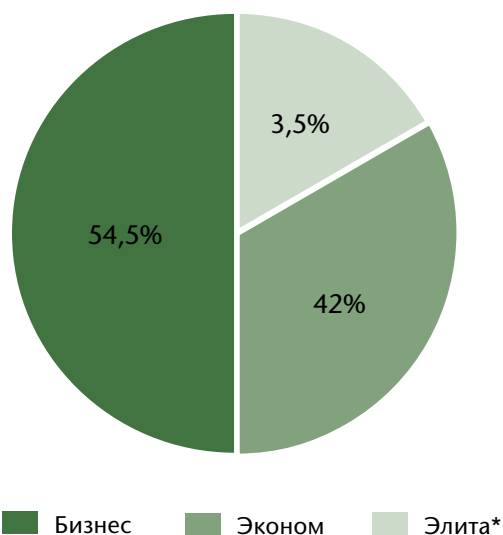
Источник: Knight Frank Research, 2008

На вторичном рынке жилья Екатеринбурга выделяют 4 ценовых пояса в зависимости от удаленности от центра, что отражает высокий уровень дифференциации цен по районам города. При незначительных колебаниях средних цен на жилье на вторичном рынке в 2007 году, в действительности в некоторых районах цены изменились на 5–10%. Так, например, цены на квартиры в центре выросли за 2007 год на 11,06%, а на квартиры в районах 4-го пояса снизились на 4,9%.



ЖК на пересечении улиц Ясная, Шаумяна, Волгоградская, Громова

Структура предложения жилья на первичном рынке по классам, 2007 г.



* Согласно местной классификации.

Источник: Knight Frank Research, 2008

Качество строительства и цены на жилье не отвечают ожиданиям потребителей.

Основные выводы

В офисном сегменте Екатеринбург сохраняет свои позиции третьего рынка после Москвы и Санкт-Петербурга благодаря высокой деловой активности локальных и иногородних компаний.

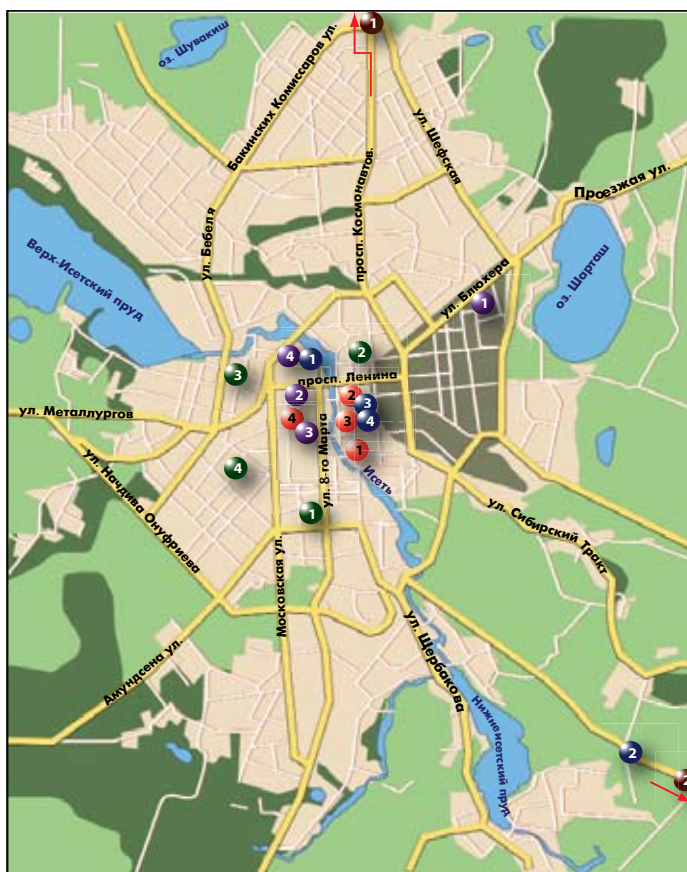
Социально-экономические показатели региона, как правило, на уровне первой десятки в России обуславливают успешное развитие рынка торговой недвижимости.

Уникальное транспортно-логистическое положение Екатеринбурга как в рамках Уральского федерального округа, так и страны, обеспечивает устойчивый спрос на складские помещения.

Рынок жилья Екатеринбурга отличает неудовлетворенный спрос, вызванный завышением цен на жилье, качественные характеристики которого не отвечают ожиданиям потребителей.

Гостиничный рынок Екатеринбурга является одним из самых развитых в российских регионах. Активное развитие этого сегмента позволяет предположить, что к 2010 году дефицит гостиничных площадей в Екатеринбурге будет ликвидирован.

г. Екатеринбург. Карта объектов недвижимости



- Бизнес-центры**
 - 1 - ЦМТ «Екатеринбург», 2-я очередь
 - 2 - БЦ «Антей», 3-я очередь
 - 3 - ДЦ «Онегин Плаза»
 - 4 - ТОЦ на ул. Радищева
- Торговые центры**
 - 1 - ТЦ «Магнит»
 - 2 - ТЦ «Европа»
 - 3 - ТЦ «Гринвич», 3-я очередь
 - 4 - МФК RED Group
- Складские помещения**
 - 1 - ЛП «Пышма»
 - 2 - Терминал «Чкаловский»
- Жилые комплексы**
 - 1 - ЖК «Премьер»
 - 2 - ЖК «Бажовский», 2-я очередь
 - 3 - ЖК «Адмиралтейский»
 - 4 - ЖК «Ясная Поляна»
- Гостиницы**
 - 1 - Hyatt Regency Ekaterinburg
 - 2 - Ramada Hotel Ekaterinburg
 - 3 - Marriott
 - 4 - Novotel

Источник: Knight Frank Research, 2008



www.knightfrank.ru



Джереми Оутс
Управляющий директор



Константин Романов
Партнер, директор
отдела консалтинга



Мария Котова
Директор
по развитию бизнеса

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 110 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 165 офисов более чем в 36 странах мира и объединяет свыше 6300 специалистов. Сумма сделок компании за минувший год составила свыше 41 млрд долларов США.

Годовой доход за этот период превысил 545 млн долларов США. В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 250 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

+7 (495) 981 0000
www.knightfrank.ru